



Antonio Iribarren - CIC, CEIC®
Socio Fundador de QDR

Copyright © 2015 Asesorías, Consultorías y Servicios QDR

DOCUMENTOS DE CONTRATO DEFECTUOSOS Y DEFICIENTES (2 de 5)

Análisis del derecho del Contratista de construcción, a recuperar sus daños, como resultado de documentos contractuales defectuosos y deficientes.



Minería



Infraestructura



Energía



Oil & Gas

2.1 No proporcionar información específica sobre cuestiones de fondo.

Si se necesita un método de producción diferente y más costoso y el Mandante no reveló esta información específica sobre cuestiones de fondo, el Contratista tiene derecho a recuperar sus costos adicionales.

2.2 Errores latentes

El Mandante no puede eludir su responsabilidad si el error está latente y es detectable solo después de una investigación exhaustiva. La garantía implícita, normalmente no puede ser obviada por cláusulas generales en el contrato que requieren que el Contratista inspeccione el sitio, estudie las especificaciones, se informe sobre los requisitos del trabajo o asuma la responsabilidad del trabajo hasta su finalización y aceptación.

Los Contratistas son hombres de negocios contractuales que, por lo general, están presionados por el plazo y que buscan conscientemente estimar solo los costos en los que creen que los términos del contrato permitirán al Mandante insistir en la forma de ejecución. No se espera que descubran ambigüedades o errores ocultos en los documentos de licitación y están protegidos si interpretan inocentemente a su favor una ambigüedad igualmente susceptible a otra construcción o pasan por alto un error.

La información contenida en los planos y especificaciones, constituye una representación positiva en la que el Contratista está justificado para confiar. Cuando esta información es defectuosa o ambigua, el Contratista tiene derecho a recuperar el costo adicional de ejecución resultante de los defectos o ambigüedades.

2.3 Adecuación de las especificaciones para obtener un rendimiento satisfactorio

También está bien establecido que cuando el Mandante ordena la cons-

trucción de una estructura y al hacerlo prepara las especificaciones que describen el carácter, la dimensión y la ubicación de la obra de construcción, garantiza implícitamente que si se cumplen las especificaciones, se obtendrá un rendimiento satisfactorio. Cuando las especificaciones defectuosas atrasan la finalización del contrato, el Contratista tiene derecho a recuperar los daños por el incumplimiento de esta garantía implícita.

2.4 Responsabilidad por la única fuente de suministro

Cuando un Mandante especifica un material componente, el Contratista puede tener derecho a la recuperación de sus daños, si ese material componente falla: el Contratista no tuvo la oportunidad de evaluar la idoneidad del material del componente y que las ofertas serían más altas, si el Contratista tuviera esos riesgos.

2.5 Responsabilidad por las diferentes condiciones del sitio

El Mandante es responsable del aumento de los costos del Contratista que resulten de las condiciones del sitio que difieran materialmente de las representadas en los documentos del contrato.

El Contratista debe cumplir con los siguientes requisitos para recuperar exitosamente sus daños costos como resultado de una condición de sitio diferente:

- Los documentos del contrato deben haber indicado afirmativamente el subsuelo o las condiciones físicas latentes que forman la base del Claim al Mandante.
- Debe haber actuado como un Contratista **razonable**¹ y prudente al interpretar los documentos del contrato.
- Que el contrato debe haberse basado en las indicaciones del subsuelo o de las condiciones físicas latentes del contrato.

1 Razonable: Pueden estar disponibles muchas soluciones posibles para cumplir con un conjunto específico de requisitos, y todas estas posibles soluciones pueden considerarse razonables, si lo hacen de una manera que otros profesionales de la ingeniería considerarían aceptable en circunstancias similares: un alcance definido que claramente no cumple con los requisitos especificados, no sería razonable. De manera similar, el alcance que es claramente innecesario para lograr los requisitos especificados puede considerarse irrazonable.

- Que el subsuelo o las condiciones físicas latentes que se encuentran realmente dentro del área del contrato, deben haber diferido materialmente de las condiciones indicados en la misma área de contrato.
- Que las condiciones reales del subsuelo o las condiciones físicas latentes encontradas, deben haber sido razonablemente imprevisibles.
- Demostrar que los costos excesivos, son atribuibles únicamente a las condiciones físicas latentes o subterráneas materialmente diferentes dentro del sitio de contrato.

2.6 Responsabilidad por atrasos como resultado de especificaciones defectuosas

Un Mandante garantiza implícitamente la idoneidad de los planos que suministra y que requiere que su Contratista los siga. Un Mandante viola su contrato de construcción con su Contratista, cuando las deficiencias de los planos del Mandante, provocaron un atraso en la finalización del trabajo. El Contratista debe declarar que los planos eran simplemente insuficientes y contenían demasiados errores.

3 INCUMPLIMIENTO DEL MAN-

DANTE DE REVELAR INFORMACIÓN VITAL AL CONTRATISTA

El Mandante también puede violar la garantía implícita de idoneidad del producto terminado o para la ejecución del contrato, al omitir información vital. Si el Mandante posee un **conocimiento superior**² que es vital para el desempeño del Contratista y esa información no está razonablemente disponible para el Contratista, entonces el Mandante debe revelar esa información. Si el Mandante no revela esa información vital, el Contratista puede recuperar sus daños costos

Generalmente se desarrollan conflictos entre las especificaciones, los planos y el documento del contrato. Cuando el conflicto es entre el contrato y la especificación, el contrato normalmente prevalece. Si el conflicto es entre las especificaciones y los planos, las especificaciones normalmente prevalecen. Los planos pueden ser dominantes si proporcionan algún detalle que no esté en la especificación y si no están en conflicto con las especificaciones o el contrato.

2 Conocimiento superior Retención del Mandante, en la fase de licitación, de datos específicos sobre cuestiones de fondo.